

# Nexa ApS

Lærkevej 17  
2400 København NV

Årsrapport  
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/10/2018**

---

**Johnny Axen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nexa ApS  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
e-mailadresse: johnny@axen.dk  
CVR-nr: 13642087  
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Vesterbrogade 10  
1620 1620 København V  
DK Danmark

**Revisor** REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
DK Danmark  
CVR-nr: 72707710  
P-enhed: 1002380558

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 –30. april 2018 for Nexa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Jeg finder endvidere den samlet præsentation af årsrapporten for retvisende.

Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16/10/2018

## Direktion

Johnny Axen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nexa ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nexa ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København den, 16/10/2018

Arne Peter Møller , mne6436  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR: 72707710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er formueadministration, herunder investering i ejendomme og udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 643 tkr. mod et overskud året før på 590 t kr.

Selskabet har i indeværende regnskabsår købt yderligere 1 ejendom og besidder herefter 3 ejendomme til udlejning. Alle lejemål er udlejet.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet forventer i 2018/19 et positivt resultat.

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt:

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til amortiseret kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost neden for.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning er lejeindtægt fra selskabets udlejningsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, forbrugsafgifter, bankomkostninger, fællesudgifter og anden administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter årets afskrivning på bygninger i selskabets udlejningsejendomme. Ejendommenes brugstid er vurderet til 50 år.

### Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver

Indtægter af værdipapirer der er anlægsaktiver omfatter kursregulering af beholdning af aktier.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renter af bankindestående.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter i forbindelse med selskabets lån.



**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, regulering af tidligere års skatter og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat.

**Balance****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til amortiseret kostpris fratrukket årets afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af beregnet grundværdi.

Der foretages lineært afskrivning på ejendommene vurderet på hver enkelt ejendoms forventede brugstid der vurderes til at være 50 år.

**Finansielle anlægsaktiver:**

Finansielle anlægsaktiver omfatter beholdning af aktier og måles til kursværdi pr. balancedagen.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

**Egenkapital - udbytte**

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser

**Gældsforpligtigelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.164.382</b>	<b>880.610</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-218.628	-149.736
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>945.754</b>	<b>730.874</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	39.500
Andre finansielle indtægter .....		0	786
Øvrige finansielle omkostninger .....		-81.420	-21.500
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>864.334</b>	<b>749.660</b>
Skat af årets resultat .....	2	-220.600	-158.812
<b>Årets resultat .....</b>		<b>643.734</b>	<b>590.848</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		643.734	590.848
<b>I alt .....</b>		<b>643.734</b>	<b>590.848</b>

# Balance 30. april 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		17.074.840	8.980.308
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>17.074.840</b>	<b>8.980.308</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		125.200	135.800
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>125.200</b>	<b>135.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.200.040</b>	<b>9.116.108</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		28.617	18.647
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.617</b>	<b>18.647</b>
Likvide beholdninger .....		1.158.678	518.215
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.187.295</b>	<b>536.862</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.387.335</b>	<b>9.652.970</b>

# Balance 30. april 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	125.000	125.000
Overført resultat .....		7.446.309	6.802.575
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.571.309</b>	<b>6.927.575</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		45.400	63.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>45.400</b>	<b>63.100</b>
Deposita .....		218.913	218.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>218.913</b>	<b>218.913</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.375	10.000
Skyldig selskabsskat .....		38.300	94.243
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.509.038	2.339.139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.551.713</b>	<b>2.443.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.770.626</b>	<b>2.662.295</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.387.335</b>	<b>9.652.970</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bygninger	218.628	149.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>218.628</u>	<u>149.736</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	238.300	131.983
Ændring af udskudt skat	-17.700	32.900
Regulering vedrørende tidligere år	0	-6.071
	<u>220.600</u>	<u>158.812</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	9.267.120
Tilgang	8.313.160
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>17.580.280</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-286.812
Årets afskrivning	-218.628
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-505.440</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>17.074.840</b></u>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Beholdning af aktier til anskaffelsessum	42.704
Opskrivning af aktier til kursværdi	82.496
	<b>125.200</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.05.2013	125.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningen er der i ejendommen Herlev Hovedgade 201C, 2.th tinglyst ejerpantebrev stort kr. 25.000.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der i ejendommen Taastrup Hovedgade 106, st. tinglyst ejerpantebrev stort kr. 50.000

Til sikkerhed for byrde lyst er der tinglyst anden panthæftelse stort kr. 10.000